

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2293/2020

9. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdische Stellplätzen; Dachauer Straße 9 - 9a; Fl.Nrn. 278/0, 277/3 und 278/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck			
TOP - Nr.	4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	B-2020-73-2	Erstelldatum	18.11.2020	
Verfasser	Wörle, Carolin	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	20.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag:

Das Vorhaben wird nach § 17 Abs. 2 Nr. 5 Buchstabe b GeschO zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungs- u. Baureferent	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen			Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

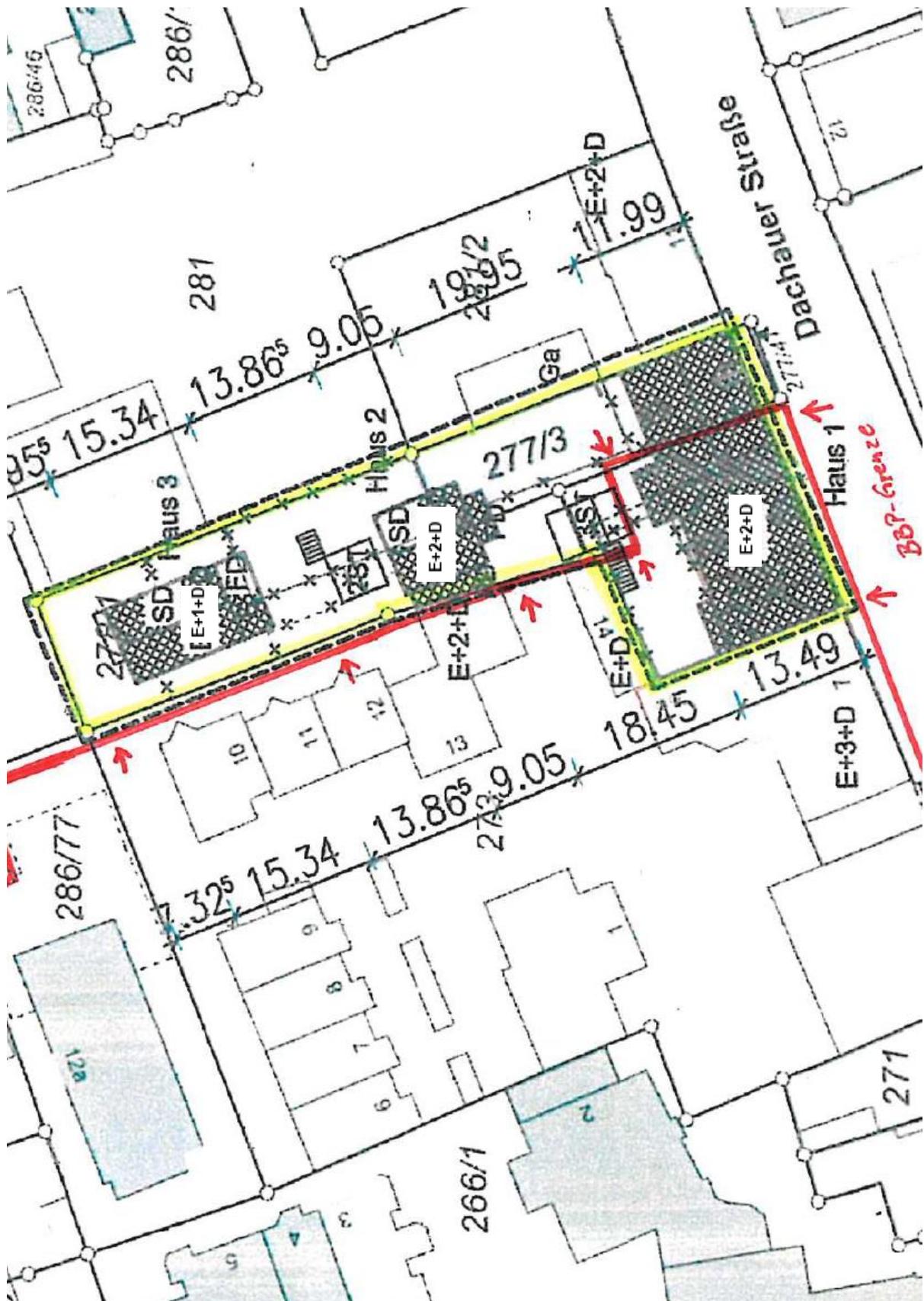
Sachvortrag:

Das Bauvorhaben liegt mit der Fl.Nr. 278/0 der Gemarkung Fürstenfeldbruck im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5/1 „Augsburger-, Adolf-Kolping-, Feuerhaus- und Dachauer Straße“, rechtsverbindlich seit 09.04.1984, und beurteilt sich demzufolge nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-. Außerdem liegt das Bauvorhaben mit den Fl.Nrn. 278/1 und 277/3 der Gemarkung Fürstenfeldbruck im nicht überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan beinhaltet für dieses Grundstück nachfolgende Festsetzungen: Baulinien und -grenzen, unterschiedliche Höhenentwicklung (im Bereich der südlichen Hälfte des Grundstücks 3 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Vollgeschoss - in der nördlichen Hälfte 1 Vollgeschoss); Geschossfläche 983 m², eine GRZ von 0,6 und ab dem 2. OG nur Wohnnutzung

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (**Haus 1** mit 4 WE; 2 Läden und 2 Büros) und der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (**Haus 2** mit 3 WE und **Haus 3** mit 2 WE) mit Tiefgarage (23 Stellplätze) und 5 oberirdische Stellplätzen.



Gezeichneter Lageplan, maßstabslos

Der westliche Teil von Haus 1 liegt im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das geplante Bauvorhaben hat eine Tiefe zwischen 11,99 m bis zu 14,73 m im Bereich des Treppenhauses und nutzt damit nicht den gesamten Bauraum aus. Allerdings wird die Linie zur Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zwischen 1,75 m

bis max. 4,80 m im Bereich des Treppenhauses überschritten. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 286,28 m² und eine Höhenentwicklung von E+2+D (DG=VG). Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für Haus 1 im Bereich des Bebauungsplan hinsichtlich der GRZ 0,615 und hinsichtlich der GF 1010,27 m².

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind nachfolgende Befreiungen (§ 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB) erforderlich:

1. Überschreitung der Geschossigkeit im nördlichen Grundstücksteil durch Haus 1 (zwischen 1,75 m bis max. 4,80 m).
2. Überschreitung der GF um 27,27 m²
3. Überschreitung der GRZ um 0,015 = 7,00 m²
4. Büronutzung im 2. Obergeschoss

Der östliche Teil des Hauses 1, im Bereich des nicht überplanten Innenbereich gelegen, setzt die Höhenentwicklung mit einer Grundfläche von 103,72 m² fort.

Die Häuser 2 und 3 liegen ebenfalls im nicht überplanten Innenbereich:

Haus 2: Grundfläche 105,554 m²; Höherentwicklung E+2+D; Satteldach mit 40°DN

Haus 3: Grundfläche 126,278 m²; Höherentwicklung E+1+D; Satteldach mit 40°DN

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Planung für Haus 1 im Bereich des Bebauungsplans entspricht grundsätzlich den Festsetzungen und den Planungsabsichten des Bebauungsplans. Die beantragten Befreiungen nach

§ 31 Abs. 2 BauGB berühren die Grundzüge der Planung nicht, sind auch städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die eingereichte Planung des östlichen Teils von Haus 1 sowie von Haus 2 des nicht überplanten Innenbereiches nimmt die angedachte Planungsabsicht im Sinne einer Verlängerung der Bebauungsstruktur auf.

Die eingereichten Baupläne der Häuser 1-3 decken sich mit den Planungsüberlegungen aus dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ (Variante 2 mit separater Bebauung). Hier war das Ziel die Fortführung der Struktur des Brunnenhofes.

Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, seiner Grundflächen sowie seiner Gebäudekonfiguration insgesamt harmonisch in die vorhandene Baustruktur ein.



Leben findet Innenstadt Bebauungskonzepte Variante 2 mit separater Bebauung – Tiefgarage

Zusammenfassend ergibt sich, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt; das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Die beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB berühren die Grundzüge der Planung nicht, sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Bezüglich des Vorkaufsrechts wird auf die Vorlage Nr. 2065/2020/2 verwiesen, die am 27.05.2020 im Stadtrat nichtöffentlich zur Kenntnis gegeben worden ist.

Das Bauamt kommt daher zu dem auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.